

Stadt Reinfeld (Holstein)

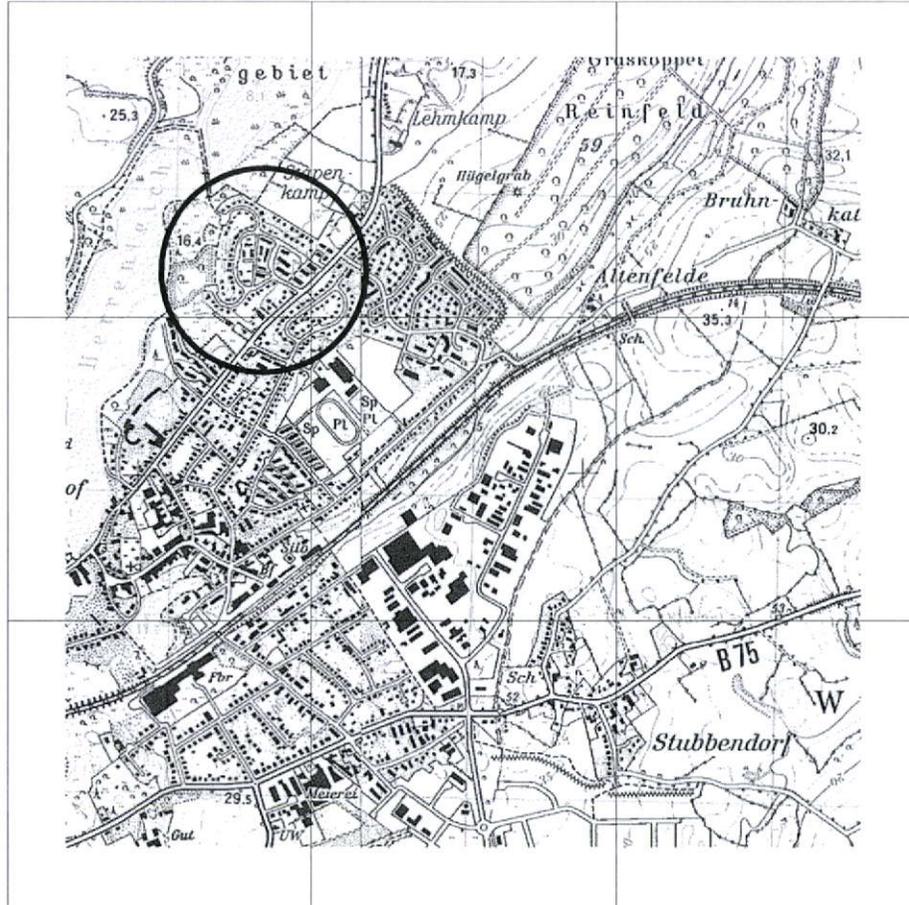
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung

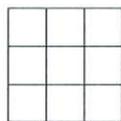
Gebiet: Westliche Teilfläche des Spielplatzes am Heilsauring

Begründung

Planstand: **3**. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
3.	Planinhalt	4
4.	Billigung der Begründung	5
	Anlage	6

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Reinfeld (Holstein) ist rechtskräftig. Die Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Mit der Aufstellung der 3. Änderung wird beabsichtigt, auf der nicht mehr zu Spielzwecken benötigten westlichen Teilfläche des Spielplatzes Heilsauring, ein weiteres Baugrundstück zu ermöglichen. Das Planungsziel einer ortstypischen, kleinteiligen Bebauung bleibt unverändert.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit rd. 135 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Planinhalte beziehen sich im Wesentlichen auf die Umwandlung einer als Spielplatz ausgewiesenen Grünfläche in ein Wohnbaugrundstück. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans und dessen Änderungen gelten unverändert fort.

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist darin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen worden.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

1.2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wohngebiets um die Straße Heilsauring am nördlichen Stadtrand von Reinfeld (Holstein). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 450 m². Der Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden und erstreckt sich über das Flurstück 685.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, eine nicht mehr benötigte Teilfläche des ausgewiesenen Kinderspielplatzes in ein Wohnbaugrundstück umzuwandeln und zu bebauen. Die

verbleibende Grünfläche ist als Spielplatz ausreichend bemessen. Der Pflege- und Unterhaltungsaufwand der Stadt kann deutlich reduziert werden. Die bauliche Ergänzung ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und trägt dazu bei, die Inanspruchnahme freier Landschaft zu minimieren. Die geplante Bebauung fasst den Straßenraum des Heilsauring und orientiert sich an den Vorgaben der benachbarten Baugrundstücke. Zusätzliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

3. Planinhalt

Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens soll sich an dem Bebauungsbestand in der Nachbarschaft orientieren. Die dort formulierten Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden deshalb auch auf dieses Grundstück übertragen. Es wird als Ergänzung der vorhandenen Wohngebäude eine zweigeschossige Wohnnutzung in offener Bauweise angestrebt. Damit wird der Lage des Grundstücks zwischen den Bereichen mit Gartenhofhäusern entsprochen. Die Festsetzungen für Baugrundstücke mit offener Bauweise und zur Gestaltung werden analog übernommen, um eine Gleichbehandlung vergleichbarer Grundstücke zu erreichen.

Auf dem Grundstück befinden sich einzelne Bäume. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt und die Fristen für Baumfällarbeiten sowie Artenschutzbelange sind zu beachten. Zur Sicherung des durchgrünten Charakters der näheren Umgebung werden vier der Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese Bäume sind entsprechend bei Abgang oder bei einem festgestellten Befreiungsgrund nach Baumschutzsatzung durch einen standortgerechten hochstämmigen Laubbaum heimischer Art im Plangebiet zu ersetzen. Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG erfolgt nicht. Unüberwindbare Artenschutzbelange liegen nicht vor.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Trafostation der Schleswig-Holstein Netz AG (Flurstück 686). Hieran schließen verschiedene Mittel- und Niederspannungsleitungen an, die überwiegend außerhalb des Plangebietes entlang dessen westlicher und südlicher Grenze verlaufen. Teilabschnitte der Trassen liegen innerhalb des Plangebietes. Zur Sicherung der Leitungsunterhaltung und Vermeidung von Schäden durch Baumaßnahmen sind entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsträgers in der Planzeichnung ausgewiesen worden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist bei der Erschließung des Baugrundstücks zu berücksichtigen. Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG wird darauf hingewiesen, dass die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Abweichungen sind möglich. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. Aktuelle Planauszüge sind durch die ausführende Firma anzufordern. Bestehende Versorgungsanlagen sind mit einer Dienstbarkeit abzusichern.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und der vorhergehenden Änderungen gelten auch für das Teilgebiet dieser 3. Änderung fort.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 19.09.2012 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 23. Okt. 2012



Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister


Bürgermeister

9. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Reinfeld (Holstein)



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Reinfeld (Holstein), 23. Okt. 2012



Stadt Reinfeld
(Holstein)
Der Bürgermeister

Bürgermeister